

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Bostadsrättsföreningen Jansbo
Org nr: 782000-0821



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

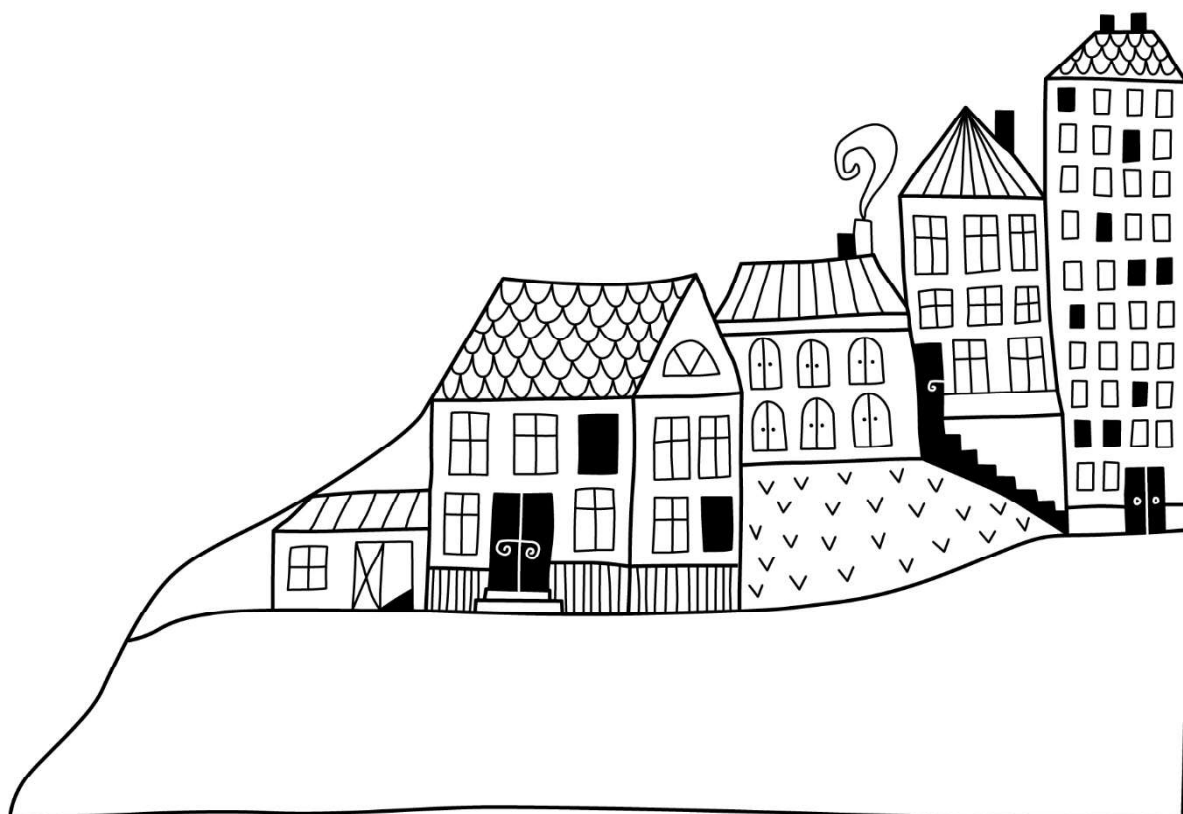
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jansbo får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 907 468 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-05-26. Nuvarande ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03. Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 350% till 291%.

I resultatet ingår avskrivningar med 444 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 662 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Motorn 2 i Avesta kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Jämtbovägen 2, Prästgatan 2-4 samt Telegatan 18 i Avesta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursbekämpning. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k+vrå.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
17	41	9	5	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	6	24

Total tomtarea 6 796 m²

Bostäder bostadsrätt 4 084 m²

Lokaler hyresrätt 105 m²

Årets taxeringsvärde 27 313 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 313 000 kr



Riksbyggen Dalarna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, felanmälan och jour
Riksbyggen	Gemensam elavläsning
Tele 2	Kabel-tv

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 679 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 317 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 028 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993/1994	Inklusive renovering kök o badrum
Balkongbyten	1994/1995	
Fasadrenovering	2017/2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte låssystem	678 500

Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Byte undercentral för värme	2023-2025	
Byte termostater	2023-2025	
Installation frånluftsvärmepumpar	2023-2025	
Installation temperaturgivare i lägenheter	2023-2025	
Installation solceller		Kan komma senare beroende på om taken behöver bytas i närtid, utredes för närvarande

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Larsson	Ordförande	2023
Britt-Marie Åhlberg	Sekreterare	2024
Agneta Malm	Vice ordförande	2024
Mikael Brask	Ledamot	2023
Fredrik Bergqvist	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Lena Lindborg	Suppleant	2024
Heléne Thunberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2023-07-01. Förslag ligger för beslut hos Bokföringsnämnden att samtliga bostadsrättsföreningar ska byta till K3 från 2025-2026. För föreningens del ska stora investeringar och underhåll göras de närmaste åren och då är det en fördel att tidigarelägga övergången.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

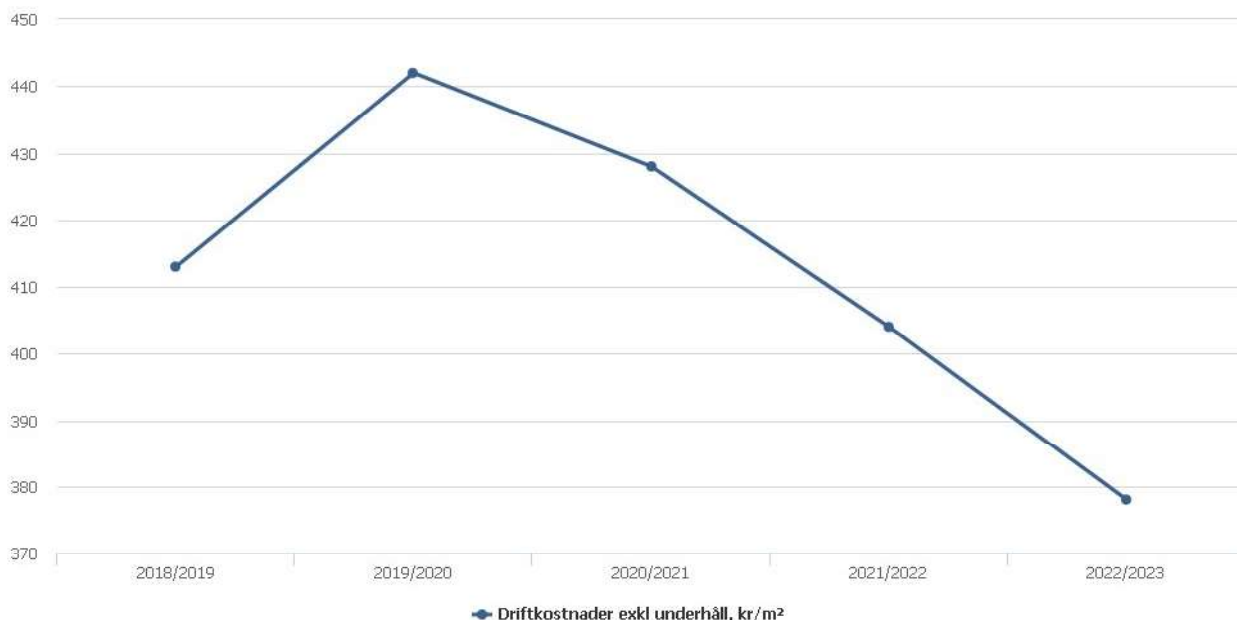
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 534	3 371	3 284	3 240	3 172
Resultat efter finansiella poster	218	599	518	548	473
Balansomslutning	12 588	12 892	12 747	12 756	12 710
Soliditet %	33	29	26	22	18
Likviditet % inkl lån som konverteras	291	350	206	306	264
Likviditet exkl lån som konverteras	414	350	378	306	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	808	769	747	729	715
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	378	*404	428	442	413
Lån, kr/m ²	1 866	1 988	2 162	2 230	2 352

*Förvaltning och skötsel flyttat till övriga externa kostnader



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	210 700	977 211	2 587 903	-435 108	598 510
Disposition enl. årsstämmobeslut				598 510	-598 510
Reservering underhållsfond			1 028 000	-1 028 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-678 500	678 500	
Årets resultat					217 587
Vid årets slut	210 700	977 211	2 937 403	-186 098	217 587

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	163 402
Årets resultat	217 587
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 028 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	678 500
Summa	31 489

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	31 489
--	---------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	217 587
Avsättning till underhållsfond	-1 028 000
Ianspråktagande av underhållsfond	678 500
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>-131 913</i>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 533 789	3 371 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 039	97 471
Summa rörelseintäkter		3 559 828	3 468 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 263 860	-1 723 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 972	-469 595
Personalkostnader	Not 6	-119 371	-131 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-444 199	-444 199
Summa rörelsekostnader		-3 297 402	-2 768 753
Rörelseresultat		262 426	700 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 705	9 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 544	-110 678
Summa finansiella poster		-44 839	-101 548
Resultat efter finansiella poster		217 587	598 510
Årets resultat		217 587	598 510

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 042 163	8 486 362
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 042 163	8 486 362
Summa anläggningstillgångar		8 042 163	8 486 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		689	33 871
Övriga fordringar	Not 11	27 328	25 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	203 054	156 142
Summa kortfristiga fordringar		231 071	215 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 314 585	4 190 506
Summa kassa och bank		4 314 585	4 190 506
Summa omsättningstillgångar		4 545 656	4 405 591
Summa tillgångar		12 587 819	12 891 953



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 187 911	1 187 911
Fond för yttre underhåll		2 937 403	2 587 903
Summa bundet eget kapital		4 125 314	3 775 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-186 098	-435 108
Årets resultat		217 587	598 510
Summa fritt eget kapital		31 489	163 402
Summa eget kapital		4 156 803	3 939 216
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 866 924	7 692 960
Summa långfristiga skulder		6 866 924	7 692 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	949 891	635 283
Leverantörsskulder		185 399	191 779
Skatteskulder		26 672	16 125
Övriga skulder	Not 15	30 049	53 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	372 082	362 681
Summa kortfristiga skulder		1 564 093	1 259 777
Summa eget kapital och skulder		12 587 819	12 891 953



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	59
Ombyggnad bad, byte stam och kök	Linjär	44
Fönsterbyten	Linjär	39
Balkongbyten	Linjär	40
Del av takbyten	Linjär	25
Nya lägenheter	Linjär	60
Installation passagesystem	Linjär	20
Vindsisolering	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 299 592	3 142 608
Hyror, bostäder	1 800	1 500
Hyror, lokaler	17 316	15 048
Hyror, garage	24 360	21 204
Hyror, p-platser	57 600	49 248
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-90	0
Elavgifter	133 211	141 732
Summa nettoomsättning	3 533 789	3 371 340

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pant- överlåtelse och övernattningslägenhet	21 436	20 498
Fakturerade kostnader	180	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 029	1 528
Andrahandsavgifter	2 394	7 194
Försäkringsersättningar	0	68 251
Summa övriga rörelseintäkter	26 039	97 471

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-678 500	-32 435
Reparationer	-66 663	-210 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 730	-82 730
Arrendeavgifter	-1 650	-1 650
Försäkringspremier	-73 486	-69 204
Kabel- och digital-TV	-63 076	-58 899
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 049	-1 972
Obligatoriska besiktningar	-3 881	0
Snö- och halkbekämpning	-46 950	-47 714
Statuskontroll	0	-46 960
Förbrukningsinventarier	-12 327	-2 467
Vatten	-139 305	-113 542
Fastighetsel	-240 424	-248 761
Uppvärmning	-736 554	-701 552
Sophantering och återvinning	-95 744	-86 397
Förvaltningsarvode drift	-20 521	-18 957
Summa driftskostnader	-2 263 860	-1 723 281

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-418 793	-404 245
Arvode, yrkesrevisorer	-8 463	-7 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 601	-25 370
Juridiska kostnader	-278	-511
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 934	-17 977
Telefon	-4 035	-4 035
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-430
Serviceavgifter arbetsgivarorganisation	-7 663	-7 138
Bankkostnader	-3 206	-2 640
Summa övriga externa kostnader	-469 972	-469 595



Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-45 045	-50 892
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 600
Sociala kostnader	-24 326	-27 187
Summa personalkostnader	-119 371	-131 678

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-444 199	-444 199
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-444 199	-444 199

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 534	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	56 700	9 085
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	244	45
Övriga ränteintäkter	227	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 705	9 130

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 630 000	2 630 000
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	18 290 077	18 290 077
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 020 077	21 020 077

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 630 000	-2 630 000
Tillkommande utgifter	-9 903 715	-9 459 517
	-12 533 715	-12 089 517

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-444 199	-444 199
	-444 199	-444 199

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 977 914	-12 533 716
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 042 163	8 486 361
Varav		

Byggnader	0	0
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	7 942 163	8 386 361

Taxeringsvärden

Bostäder	27 200 000	27 200 000
Lokaler	113 000	113 000

Totalt taxeringsvärde	27 313 000	27 313 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>21 700 000</i>	<i>21 700 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>5 500 000</i>	<i>5 600 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2023-06-30	2022-06-30
--------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	490 462	490 462
--------------------------	---------	---------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 462	490 462
---	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-490 462	-490 462

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 11 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
--	-------------------	-------------------

Skattekonto	27 328	25 072
-------------	--------	--------

Summa övriga fordringar	27 328	25 072
--------------------------------	---------------	---------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	38 164	5 262
Förutbetalda försäkringspremier	38 858	34 629
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 459	101 248
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 564	15 004
Förutbetald Forapremie	1 009	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 054	156 142

Not 13 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	3 717 892	3 693 527
Transaktionskonto	596 694	496 979
Summa kassa och bank	4 314 585	4 190 506

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	7 816 815	8 328 243
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-949 891	-635 283
Långfristig skuld vid årets slut	6 866 924	7 692 960

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,12%	2023-09-28	159 247,00	0,00	35 392,00	123 855,00
SWEDBANK	1,78%	2024-04-25	650 000,00	0,00	150 000,00	500 000,00
SWEDBANK	1,34%	2025-06-18	1 369 682,00	0,00	48 488,00	1 321 194,00
SWEDBANK	1,17%	2025-09-25	5 532 345,00	0,00	235 000,00	5 297 345,00
SWEDBANK	1,50%	2026-09-25	616 969,00	0,00	42 548,00	574 421,00
Summa			8 328 243,00	0,00	511 428,00	7 816 815,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästa räkenskapsår (2023/2024). Föreningen har klassificerat dessa lån som kortfristiga, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under kommande år. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 15 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	24 135	26 835
Skuld för moms	-2 312	-2 799
Skuld sociala avgifter och skatter	8 143	29 591
Clearing	83	283
Summa övriga skulder	30 049	53 910

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	8 957	7 613
Upplupna räntekostnader	3 648	4 244
Upplupna elkostnader	16 704	20 337
Upplupna värmekostnader	39 448	35 497
Upplupna revisionsarvoden	8 400	7 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 881	2 174
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 044	285 566
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372 082	362 681

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	15 936 000	15 936 000

Styrelsens underskrifter

Digital signering med bank-id, se nederst på sidan

Hans Larsson

Agneta Malm

Britt-Marie Åhlberg

Fredrik Berquist

Mikael Brask

Digital signering med bank-id, se nederst på sidan

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jansbo, org. nr 782000-0821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jansbo för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jansbo för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den enligt min digital signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

[illegible]

Bostadsrättsföreningen Jansbo

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Jansbo i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

